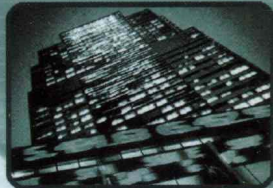


高等职业教育物业管理专业系列教材



房地产开发与营销

FANGDICHAN KAIFA
YU YINGXIAO

□主编 张亚

□副主编 余宇楠

刘永胜

□主审 雷懋成

重庆大学出版社

房地产开发与营销

□主编 张 亚 □副主编 余宇楠 刘永胜 □主审 雷懋成

重庆大学出版社

• 内容简介 •

本书是《高等职业教育物业管理专业系列教材》之一,针对高等职业教育物业管理专业学生应具有一定的房地产开发与营销的理论知识以及较强的实践能力而编写。本书坚持理论联系实际、较全面系统地阐述了物业管理专业人员必备的房地产开发与营销的专业知识。全书分为8章,讲述了房地产开发与经营概述、房地产开发经营企业、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目的前期阶段、房地产开发项目的建设阶段、房地产项目的营销、房地产市场细分与定位、房地产市场营销策略。

本书可作为大专院校专业和培训的教材使用,也可作为成人教育、函授、自学考试及在职人员学习使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与营销/张亚主编. —重庆:重庆大学出版社,2005.9

(高等职业教育物业管理专业系列教材)

ISBN 7-5624-3508-1

I. 房... II. 张... III. ①房地产—开发—高等学校:技术学校—教材②房地产—市场营销学—高等学校:技术学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 099732 号

高等职业教育物业管理专业系列教材

房地产开发与营销

主 编 张 亚

副主编 余宇楠 刘永胜

主 审 雷懋成

责任编辑:林青山 武育秦 版式设计:林青山

责任校对:邹 忌 责任印制:秦 梅

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn (市场营销部)

全国新华书店经销

重庆科情印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:15.25 字数:325千

2005年9月第1版 2005年9月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 7-5624-3508-1 定价:19.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究。

编委会名单

主 任 王青兰

副主任 巫大德 常 剑 谢晋洋

委 员 (按姓氏笔画为序)

王 强	王林生	王开建	宁继昌	刘 勇
刘晓敏	刘文新	张 亚	杨洪杰	武智慧
陈庆芳	陈 真	罗渝陵	林 澜	贺云华
荣瑞麟	赵宏家	聂孝仑	徐志国	袁建新
唐光明	温全华	曾祥荣	曾 莉	雷懋成

特别鸣谢(排名不分先后):

上海市房地产科学研究院

重庆经济技术开发区物业发展有限公司

重庆融侨锦江物业管理有限公司

重庆新龙湖物业管理有限公司

重庆华新锦绣山庄网络物业服务有限公司

重庆大正物业管理有限公司

重庆科技学院

三峡联合职业大学物业管理学院

成都航空职业技术学院

四川建筑职业技术学院

昆明冶金高等专科学校

成都电子机械高等专科学校

黑龙江建筑职业技术学院

重庆社会工作职业学院

湖北黄冈职业技术学院

武汉职业技术学院

贵州大学职业技术学院

广东建设职业技术学院

广东白云职业技术学院

福建工程学院

重庆市物业管理协会

解放军后勤工程学院

重庆教育学院

重庆邮电学院

重庆大学城市学院

西安物业管理专修学院

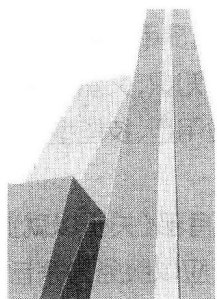
四川外语学院南方翻译学院

西南师范大学

宁波高等专科学校

成都大学

成都市房产管理局物业管理处



序

中国内地的物业管理从 20 世纪 80 年代初起步,经过 20 多年的磨砺,今天已经发展成为一个拥有 2 万多家企业,230 多万从业人员,在大、中城市占 GDP 总值 2% 左右的一个生气勃勃的朝阳行业。可以毫不夸张地说,今天生活在大、中城市的人们,已经离不开物业管理了。随着社会经济的发展和人们生活水平的不断提高,物业管理服务还将进一步深入到全国中、小城镇的居民小区中,获得更大的发展空间。

行业的发展引发对物业管理专门人才的强烈需求。以培养人才为己任的高等院校,尤其是高等职业院校,用极大的热情关注着物业管理这一新兴行业的发展,纷纷开设物业管理专业。20 世纪 90 年代中期,广州、深圳、重庆等地建立了物业管理专门学院,争先为物业管理行业培养和输送各类应用型人才,在一定程度上缓解了物业管理专业人才匮乏的矛盾。许多教育工作者、理论工作者和实务工作者,在百忙之中编写出版了物业管理专业高等和中等教育的多种教材和专著,一定程度上满足了物业管理专业教育的急需。

由于物业管理专业在我国尚处于起步发展阶段,对物业管理的经验总结和理论研究虽有一定进展,但尚未形成完善的物业管理学科体系。各类物业管理专业基础课、专业课的教学大纲正在制定,物业管理的相关政策法规陆续出台。在新的形势下,编写出版一套《高等职业教育物业管理专业系列教材》,以适应物业管理专业教育迅速发展和不断提高的需要,是十分必要和紧迫的。重庆大学出版社在广泛深入调研的基础上,邀请国内物业管理界和 20 多所高等院校的专家、学者和部分知名物业管理企业“双师型”职业经理组成编委会,由上海房地产科学研究院副院长王青兰博士任主任,重庆经济技术开发区物业发展有限公司副总经理、重庆融侨锦江物业管理有限公司总经理、各高校教授、专家任副主任和编委。经反复研究,决定在 2004 年秋季陆续推出一套理论够用、突出应用、定位准确、体例新颖、可操作性强的《高等职

业教育物业管理专业系列教材》。

本套系列教材的框架体系,教材与教材之间的相关性、独立性及衔接性,每本教材的编写大纲,知识点的提出,实例和案例的选择,思考题和习题设置,均由任课教师和物业管理界的专家、实务工作者共同研究确定,并由企业界专家负责审稿。旨在使学生通过本套教材的学习,既掌握物业管理专业的基础理论和专业知识,又熟悉物业管理企业各主要工作部门实际操作的标准程序与技能,真正成为应用型、技能型的专业人才。

来自教育界、理论界、实务界的编委、主编、参编、主审,按照教育部《关于以就业为导向深化高等职业教育改革的若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨,以就业为导向,走产学研结合的发展道路”的精神,结合自己熟悉的领域,优势互补,大胆尝试,严把教材质量关。期盼这一良好的开端,能使本套教材充分凸现理论紧密结合实际的特色,成为培养应用型、技能型专业人才的好教材。

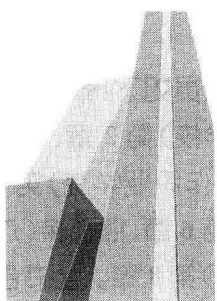
本套系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用,还可以作为物业管理从业人员的日常工作参考用书。

物业管理专业的高等职业教育方兴未艾,高职教育紧密结合社会发展和行业发展需求,不断地向行业输送符合专业需求的应用型、技能型人才任重道远。我们有理由相信,在高校与物业管理界紧密合作和共同努力之下,物业管理学科建设定将取得丰硕成果和明显进步,使我们的高等教育更好地为行业培育出一大批应用型、技能型专业人才,为行业的发展不断提供优质的人才资源。

让我们一路同行,共创物业管理的美好明天!

编委会

2004年8月



前 言

房地产业在我国是一个迅速发展的产业,随着人们对居住环境质量要求的不断提高,物业管理行业也随之兴起。物业管理是改革开放、住房制度改革、房屋商品化的产物,它把专业化、社会化和企业化的运作机制引进了我国房地产的管理,使其进入了一个充满活力的新时代。世界上许多国家和地区房地产发展的经验证明,良好的物业管理不仅是房地产业成熟的标志,也是产业本身获得长足、持续发展的强大动力。我国的房地产业正处在兴旺时期,必须以良好的物业管理形象登上国际舞台,这将有利于我们与世界房地产业接轨。

物业管理从某种意义上说是房地产业的一个有机组成部分,是房地产开发、建设、经营的继续和延伸,是房地产业的一个重要内容。物业管理在实践中必然要涉及房地产开发与经营等相关的知识。物业管理和房地产开发与经营是密切关联的,这就要求物业管理专业人员具备必要的房地产开发与经营的专业知识。

本书主要针对高等职业教育物业管理专业培养高等应用型人才而编写。本书介绍了房地产开发与经营概述、房地产开发经营企业、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目的前期工作阶段、房地产开发项目建设阶段、房地产项目营销、房地产市场细分与市场定位、房地产市场营销策略。

本书在编写中注意系统性和全面性相结合,既具有理论的系统性,又具有内容的广泛性,由浅入深,循序渐进。通过本书学习,学生可以较系统、全面地掌握房地产开发与经营的基本知识、原理、方法和技能;编写过程中以“理论够用,重在实训”为原则,强调实用性和可操作性,重在实务的指导和培训,将案例融入相关理论,并对案例进行分析,每章前有学习目的,后有复习思考题;注意科学性和先进性相结合。本书力求吸收房地产开发与经营的最新知识、最新理论和研究成果,以及最新政策法规,结合各位参编老师长期在教学科研第一线的教学体会和成果,使本书能适应高等职

业教育物业管理专业教学新形势的需要。期望通过本书学习,能使学生在具有一定的房地产开发与经营的理论知识,又具有较强的实际动手能力。

本书既适合大专院校专业和培训的教学需要,也可作为成人教育、函授、自学考试及在职人员学习使用。

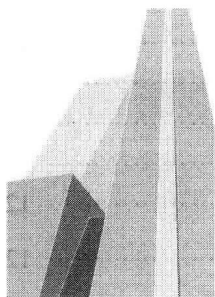
本书由张亚任主编,余宇楠、刘永胜任副主编。各章的编写人员如下:张亚(成都电子机械高等专科学校)第1章、余宇楠(昆明冶金高等专科学校)第2章、晋龙(昆明五华房地产开发经营总公司)第3章、魏金萍(重庆社会工作职业学院)第4章、刘永胜(黄冈职业技术学院)第5章、齐振华(福建工程学院)第6章、熊璐瑛(广东建设职业技术学院)第7章、赵立(成都电子机械高等专科学校)第8章。全书由张亚修改、统稿。

在本书编写过程中,我们广泛参考了国内外相关教材和资料,借鉴和吸收了同行的研究成果,在此一并致谢。

由于编写时间仓促,编者水平有限,难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

编 者

2005年6月



目 录

第1章 房地产开发与经营概述..... 1

- 1.1 房地产的概念、分类和特征..... 1
- 1.2 房地产开发与经营..... 8
- 1.3 房地产开发与经营的特点、原则和作用..... 11
- 1.4 房地产开发与经营的形式和内容..... 16
- 1.5 房地产开发与经营的程序..... 22
- 1.6 物业管理前期介入在房地产开发与经营中的作用和内容..... 26
- 复习思考题..... 28

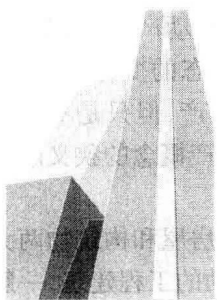
第2章 房地产开发经营企业..... 29

- 2.1 房地产开发经营企业的性质、类型和特点..... 29
- 2.2 房地产开发经营企业的机构设置..... 34
- 2.3 房地产开发经营企业的收益与税收..... 42
- 2.4 国家对房地产开发经营企业的管理..... 51
- 复习思考题..... 54

第3章 房地产开发项目可行性研究..... 55

- 3.1 房地产开发项目可行性研究概述..... 55
- 3.2 房地产开发项目可行性研究的内容和步骤..... 57
- 3.3 房地产市场分析和预测..... 60
- 3.4 投资估算和成本费用估算..... 77
- 3.5 开发项目的经济评估..... 81
- 3.6 物业管理在房地产开发决策阶段的主要工作内容..... 88
- 复习思考题..... 89

第4章 房地产开发项目的前期阶段	90
4.1 房地产开发项目的规划设计	90
4.2 土地使用权的取得	102
4.3 农地征用	108
4.4 城市房屋拆迁、补偿与安置	111
4.5 基础设施建设	117
4.6 物业管理在房地产开发前期阶段的主要内容	122
复习思考题	124
第5章 房地产开发项目的建设阶段	125
5.1 建筑工程开工审批与招标投标	125
5.2 房地产开发项目管理模式	133
5.3 工程项目管理	139
5.4 建设监理与项目管理	144
5.5 工程项目的竣工验收	151
5.6 物业管理在房地产开发项目建设阶段的主要工作内容	154
复习思考题	158
第6章 房地产项目的营销	159
6.1 房地产营销的含义及观念	159
6.2 房地产营销环境	163
6.3 房地产购买者心理和行为分析	172
6.4 物业管理在房地产营销阶段的主要工作内容	175
复习思考题	175
第7章 房地产市场细分与定位	176
7.1 房地产市场细分	176
7.2 房地产产品市场定位	186
复习思考题	198
第8章 房地产市场营销策略	199
8.1 房地产市场营销品牌策略	199
8.2 房地产市场营销价格策略	204
8.3 房地产市场营销渠道策略	210
8.4 房地产市场营销促销策略	212
8.5 案例:广州芳草园	226
复习思考题	232
参考文献	233



第 1 章 房地产开发与经营概述

学习目的:

- 了解房地产开发与经营的概念和特征
- 熟悉房地产开发与经营的形式和内容
- 掌握房地产开发与经营的原则和程序

1.1 房地产的概念、分类和特征

1.1.1 房地产的概念

在介绍房地产概念前先介绍一下财产的概念。

财产是指在经济活动中为一定主体所有,并可实际支配的、具有一定经济价值、可以用来满足人们需要的物体。财产是物质资料,是劳动创造的,也可以是天然存在;财产具有经济意义,具有使用价值和交换价值,能为其主体带来经济利益;财产具有法律属性,能为主体所支配,可以成为财产权利和财产义务客体。

房地产是房产和地产的总称,是土地、建筑物和固着在土地、建筑物上不可分离的部分以及附带的各种权益。其中不可分离的部分是指为提高房地产的使用价值而在其土地上建造的花园、休闲娱乐设施,为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物内的电梯、消防设备等。房地产包括房产和地产,是房屋与土地在经济关系方面的体现,属于资产的范畴,房屋与土地反映的是物质的属性与形态,而房产和地产则体现着相应的生产关系。

由于物质形态的房屋与土地紧密相连以及房地产在经济形态上的内在整体性,在实际生活中,一般来说,房地产均指房屋建筑和其建筑地块所组成的有机整体,即

在现实的经济运行中,房地产始终是作为一个整体而存在的。

房地产由于其位置固定,不可移动,往往被称为不动产。西方学者对动产和不动产的划分是:动产一般指能够移动且不改变其性质和性状的财产,它又分为具有实物形态的有形动产(如原材料、库存商品等)和不具有实物形态的无形动产(如股票、债券、银行存款等);不动产是指不能移动或移动后会引起性质和形态的变化,造成经济损失的财产,如土地、房屋、森林和道路等。可见,房地产是不动产,但只是不动产中的一部分,与不动产是从属关系。称房地产是不动产,只是不动产概念的狭义解释或通俗解释。

从总体上讲,房地产也不同于建筑物。一般而论,建筑物包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够供人居住、工作、娱乐、储藏物品或进行其他活动的工程建筑,一般由基础、墙、柱、屋顶、门、窗等主要构件组成。构筑物则是除房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如桥梁、隧道、烟囱、码头、油库、电视塔等。

房地产也不同于物业,物业是指已建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。物业可大可小,大物业可分割为小物业。一个单元住宅可以是物业,一座大厦也可以是物业,同一建筑物还可按权属的不同分割为若干物业。综上所述,房地产、不动产、建筑物、物业是一组关系密切的概念,在使用过程中,它们的具体指向有时候可能就是同一事物,但从严格意义上讲,它们的内涵则是各不相同的。

在房地产概念上,需要特别注意房屋与房产以及土地与地产的区别,通常所说的房屋是指建筑物的物质形态或物理特征。提到房屋一般要联想到它是人类生活或生产的基本物质条件,联想到的是它的形态、建筑材料、建筑质量、构建技巧、使用用途等,是生产、分配、交换和消费的主体。而房产是指作为财产的房屋,也就是从财产角度考虑的房屋。提到房产,不仅是指实物形态的房屋,更是侧重于指房屋的所有、占有、使用、收益、处分等权利义务关系。

通常所说的土地不管是原始状态的土地,还是经过人类开发改造的土地,都是指土地这一物质的资源形态。广义的土地是一个垂直系统,包括地球表面至地心乃至从大气层至地心一定垂直距离的空间状态,是包括土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层,通常称为地皮或地表。地产即指把土地视为财产时的称谓,这时土地体现着相应的生产关系,也就是说地产是土地社会属性的具体体现,是在一定所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。谈到地产,必然涉及所有关系和土地流通或使用过程中发生的利益关系及处理方式等。

1.1.2 房地产的分类

房地产包括房产和地产,因此其分类也有房产和地产的分类。

1) 房产的分类

从不同的角度,用不同的标准有不同的分类。

(1) 按房屋的所有权性质划分

①国有房产,是指归国家所有的房产,包括由政府接管、国家经租、收购、新建,以及由国有单位用自筹资金建造或购买的房产。

②集体所有房产,又叫集体产,指城市集体所有制单位所有的房产。即集体所有制单位投资建造、购买的房产。

③私有房产,指私人所有的房产。私有房产分为含部分产权私产、港澳台胞私产、外侨私产、私企私产4类。

④联营企业房产,指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

⑤股份制企业房产,指股份制企业所投资建造或购买的房产。

⑥港、澳、台胞房产,指港、澳、台地区投资者以合资、合作或独资在祖国内地举办企业所投资建造或购买的房产。

⑦涉外房产,指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产。

⑧其他房产,指凡不属于以上各类产别的房屋,都归在这一类。包括因所有权人不明,由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房屋以及宗教、寺庙等房产。

(2)按房屋的所有制形式和管理形式划分 这种分类方式虽然与按房屋所有权性质分类在形式上有许多相似之处,但由于这种方法是兼顾了房屋所有权和管理的不形式,因而它与按房屋所有权分类是不同的。

①公有房产,指国家所有制和集体所有制的房产,国家所有制的房产是国家财产的重要组成部分。

②国营单位自管公有房产,指归国家所有制单位所有并由其自行管理的房产,它的产权来源主要是国营单位自行建造和购买的房产,也有少部分是接收前国民党政府、官僚资本和地主等的房产。

③集体单位自管公有房产,指归集体所有制单位所有并由其自行管理的房屋。产权来源主要是集体单位购置和投资建造的房产。

④代管房产,指产权还未确认或产权下落不明又未委托管理,以法院审定后由政府房地产管理机关代为管理的房产。

⑤托管房产,指房产的所有者因管理不便等原因,委托房地产经营单位代为管理的房产。

⑥拨用房产,指房屋产权属于政府房地产管理机关,经批准免租拨给单位使用,并由该单位自管、自修的房产。单位对这类房产,只有使用权,没有处置权,不使用就要退还给房地产管理机关。

⑦中外合资房产,指我国政府、企业与外国政府、厂商和个人等合资建造、购置的房产,亦称“中外共有房产”。

⑧外国房产,指外国政府、企业、社团、国际性机构及外国侨民所有的房产。

⑨军用房产,指归军事单位所有并由其自行管理的房产,是国家所有制资产的一部分。

⑩私有房产,指所有权属于私人的房产,包括私人住宅,私人出租的房屋,华侨、侨眷、归侨和其他外籍公民的房屋,以及国家或企业出售给个人的住宅。

除了上述 10 类房产以外的其他房产,如宗教寺庙房产、会馆房产等。

(3) 按房屋的用途划分

①住宅,是指人们日常生活居住的房屋。它是最重要的生活资料,是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。在现代城市中,住宅一般要占城市房屋总量的一半左右。

②生产用房,是指物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋,包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室和配套服务用房等。

③营业用房,是指商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其他经营性服务行业所使用的房屋,既包括直接用于营业活动的房屋,也包括办公室、仓库、货栈等辅助用房。

④行政用房,是指党、政、军机关,工、青、妇团体和民主党派等部门的办公用房及其辅助用房。

⑤其他专业用房,是指文化、教育、科技、卫生、体育用房及外国驻华机构、宗教等用房。

2) 地产的分类

从理论上讲,地产首先有城市土地和农村土地或农民所有的土地之分,但房地产经济学认为,房地产在这里主要是指城镇的房地产,即城市、建制镇、工矿区范围内的房地产,故其中的地产均是指国家所有的地产。这样,一般就不能按所有制对其进行划分,一般只能按使用性质来划分,当然其中包括着使用等方面的产权关系。

①生活居住用地,指居住用地、公共建筑用地、道路广场用地、公共绿化用地等。

②工业用地,指工业生产用地,包括工厂用地、动力设施用地、铁路专用线占地和卫生防护地带用地等。

③交通运输用地,指城镇交通运输设施的用地,包括铁路、公路线路及各种站场用地、港口码头用地、民用机场用地及防护地带用地。

④商业、金融业用地,指各种商场、杂货店、市场占用的土地及银行、保险公司、信托投资公司、信用社等机构所占用的土地。

⑤仓库用地,指国家及地方的储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库、材料堆场及其附属设备等用地。

⑥科教文卫体用地,指各种大中专院校、中小学幼教占用土地,各种科研院所占用的土地及相关的实验用地,各种文化单位占用土地,医院、妇幼保健、卫生防疫等用

地,体育馆场用地。

⑦党政机关用地,指各级党委、政府、政协、人大、纪委、各民主党派等机关占用的土地以及工会、共青团、妇联等各种团体所占用的土地。

⑧市政公用设施用地,指设置公用设施和工程构筑物的用地,如自来水厂、污水处理厂、变电站、煤气站、防洪堤坝、火葬场、墓地等用地。

⑨风景游览用地,指各种供游览的风景区、森林公园及名胜古迹等占用的土地。

⑩卫生防护用地,指居住区与工厂、污水处理厂、公墓、垃圾场等地段之间的防护绿地或隔离地带,水源防护用地以及防风、防水、防沙林带用地等。

⑪特殊用地,如文物保护区、自然保护区、军事用地及看守所用地等。

⑫其他用地,如市区边缘的农田、菜地、苗圃、果园等占有的土地。

1.1.3 房地产的特征

房地产同其他商品一样,既有商品的一般属性,又有其特殊属性。既然房地产是实体、价值和权利三者的结合,那么就应该从物理、经济和社会三个方面来探讨房地产的特征。

1) 房地产的物理特征

(1)位置的固定性 由于土地是自然生成物,其位置不可移动,房屋作为固着在土地上的建筑物,不论其外形如何,性能与用途如何,从其建造时起,直到它从这块土地上消失为止,都固定在一定的地方,不能随便移动其位置。房地产位置的固定性这一特点是它区别于一般商品的主要特征。房地产不能随意移动,使得房地产的开发、经营等一系列活动都必须就地进行,产生空间上的局限性,使房地产因此也有了地区性的特点:既要受所在地自然环境的限制和地理位置的制约,又要受所在地人们的思想文化传统的影响。

(2)产品的单件性 由于每幢房屋的用途不同,所处的地理位置不同,因而通常它不能像其他普通商品那样按照同一套图纸和方案批量生产或大量复制。每一幢房屋因其用途、结构、材料和面积的不同而产生许多相异之处。即使是采用同样的设计、结构、材料等,也会因建造的位置、时间、施工技术和房屋周围环境条件的不同而相差甚远。

(3)使用的耐久性 房屋通过施工建造完成后,只要不搬迁、拆毁、烧毁,或只要不遭受地震、风暴、洪水、塌方、地陷等自然灾害的破坏,使用期限都很长,一般可达几十年至上百年,甚至上千年,如我国古代一些寺庙。但是在我国房地产自然方面的长期使用性受到了土地使用权有限期的制约。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定,我国城镇土地使用权出让最高年限依用途不同分别是:居住用地70年,工业用地50年,教育、科技、文化、卫生、体育用地50年,商业、旅游、娱乐用地40年,综合或其他用地50年。土地使用权期满,土地使用者可以

申请续期,按规定支付新的土地使用权出让金,并办理登记;否则,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。从另一方面来看,土地是人类的“无价之宝”,可以永续利用。如果人类科学地利用,不断改良土地,各个连续的投资就能够带来利益,而且具有积累性,不会使以前的投资失效。

2) 房地产的经济特征

(1) 房地产资源的稀缺性 地球为人类所提供的天然可利用的土地资源(包括已利用的土地资源,以及未来一段时期内可供利用的土地资源,即后备土地资源)是一个固定数,城市土地资源数量也是有限的,人们对土地的开发利用率越高,土地资源就越稀缺,由于房产要依附在土地上,这就决定了房地产资源的稀缺性。供给有限,需求增长,这就是为什么土地的价格总是趋于上涨的原因。

(2) 位置的差异性导致价格的差异性 房地产的位置优劣存在天然的差异性,即使两处的建筑物一模一样,但由于其坐落位置不同,周围环境的不同,这两宗房地产实质上也是不相同的。由此,在经济上出现相同房地产的大量供给是不可能的。这一特征会使房地产由位置的优劣引起房地产开发经营的级差收入数额远远超过房地产资金本身所具有的价值。当然,位置的优劣是相对的,随着经济的发展、交通条件的改善、城市区域规划布局的改变,过去地理位置差的地区可能变成地理位置好的地区。

(3) 房产价值与地产价值具有结合性 一般商品的价值是由生产该商品所消耗的人工费、材料费、固定资产折旧费、管理费、利润等因素构成的。而房地产作为商品,其价值除了利润和建造房屋而消耗和支出的建筑及设备安装工程费用(含人工费、材料费、施工机械使用费、施工管理费等)、设备及工具、器具购置费以及勘察设计费、施工机构迁移费等其他费用项目外,还包括并非转化和凝固到房屋商品中但却要借助房屋价值表现出来的土地价值(包括土地征用费、土地使用权出让金、拆迁安置费、青苗补偿费等)。因此,房产的价值和地产的价值就具有结合性,商品房的交换价格既包括建造房屋的人工、材料、固定资产消耗等费用,也包括土地使用的代价。

(4) 房地产开发周期长、投资大 有些商品从消耗原材料、燃料、动力以及劳动到生产出品,可以在几天、几个小时乃至几分钟之内完成,而房地产开发建设的周期比一般商品要长得多,短的有几个月,长的几年,甚至几十年。同时房地产开发建设需要巨额投资,一栋几千、上万平方米的楼房,仅建筑安装工程造价就高达几十万元甚至几百万元、几千万元,特别是随着现在房地产开发规模的扩大和档次的提高,再加上土地使用的代价,其数额往往十分巨大。

(5) 房地产投资的流动性差 投资的流动性是指在必要的时候,投资可以迅速地兑换成现金的能力。房地产投资的流动性相对较差,造成这种状况的原因有四:

① 有些房地产开发的目的是生产者或经营者自用,这样该笔投资只能通过折旧的方式逐年收回。

② 当房地产被当作商品进行买卖时,由于多种原因,如交易手续复杂、交易风险